

Barn- och grundskolenämnden
2015-10-15

Ny skola och förskola i Arninge/Ullna - inriktningsbeslut

Sammanfattning

I samband med utbyggnaden av Ullna strand och Hägerneholm finns ett behov av förskola och skola. I Ullna strand uppförs nu en förskola för 100 barn på fastigheten Sekunden 1. I och med försäljningen av bostäder i områdena har prognoserna överträffats gällande antalet barn i dessa områden. Det har medfört att byggnationen av förskola och skola på fastigheten Ljusåret 1 bör påbörjas snarast möjligt för att kunna tillmötesgå de behov som inom en snar framtid finns.

En volymstudie har utförts för att säkerställa att de funktioner som kommer att behövas kan inrymmas på fastigheten.

Ärendet har beretts i samråd mellan kommunfastigheter, kultur och fritid och utbildningen (förskola och grundskola).

Förslag till beslut

Barn- och grundskolenämnden föreslår kommunstyrelsen besluta:

1. Att beställa programhandling för en skola för 350 elever F-6 och förskola för 100 barn inklusive idrottsal för skolidrott.
2. Att beställa framtagande av förfrågningsunderlag för en totalentreprenad i samverkansform utifrån programarbetet i punkt 1.

Ärendet

Bakgrund

En ny förskola för 100 barn byggs för närvarande i Ullna strand och är beräknad att tas i bruk under våren 2016. De prognoser som finns visar att förskolan kommer att ha hög beläggning från start nästa år. Detta innebär en ökad efterfrågan på den nya förskolan och skolan på fastigheten Ljusåret 1 i Hägerneholm.

I detaljplanen för Ullnastrand finns en fastighet för skolverksamhet på Hägerneholmssidan, Ljusåret 1. I och med att prognoserna gällande behovet av förskoleplatser och skolplatser ökat med tiden valde kommunen att i detaljplanearbetet med Hägerneholm ta med Ljusåret 1 för att utöka bygggrätten.

Den kommunala förskolans verksamhet ska flytta till nya skolan i Hägerneholm då denna står klar. Förskolan Sekunden i Ullna Strand ska hyras ut till privat aktör för förskola/grundskola såsom behoven visar.

Nuläge

I nuläget finns en volymstudie framtagen som baseras på ett behov av:

- 100 platser för förskola
- 500 elevplatser F-9
- Fullstor idrottshall
- 7-manna fotbollsplan

I verksamhetsplanen för 2015 finns en projektbudget upptagen för förskola och skola, denna baseras på en F-6-skola samt idrottssal för skolidrott.

Behovet innebär att en del av skolan samt förskolan behöver kunna tas i bruk höstterminen 2018 men på grund av långa ledtider i beslutsprocessen samt lagkrav vid upphandling kan den tidplanen inte uppfyllas.

Specifika krav och förutsättningar

I detaljplanen finns en del krav på utformning och utförande som måste beaktas bland annat rörande gestaltningen på byggnaderna. Exempelvis ska det vara gröna tak på 75 procent av byggnadsytan samt att alla parkeringsytor till minst 50 procent ska utföras med ytskikt av genomsläppligt material.

Marken i området består till största delen av lera vilket innebär att markförhållanden kommer att kräva en mer omfattande grundläggning än normalt för att husen och skolgården inte ska röra på sig. Det medför att grundläggningskostnaderna på denna fastighet kommer att vara mycket högre än vid normala förhållanden.

Tidplan

Tid	Tider för respektive skede i byggprocessen:		Tid för politiska beslut och upphandling enl. LOU:	
	Skede	Antal månader	Aktivitet	Antal månader
Q2 -15	Förstudie	2		
Q3 -15			Inriktningsbeslut	2-3
Q1 -16	Program och	4-8		

	ramhandling			
			Upphandling TE	8-12
Q1 -16			• Framtagande komplett FU	1
9/5 -16			Genomförandebeslut	2-4
9/5 -16			• Godkännande FU	2-3
Q2-3 -16			• Annonsering och utvärdering	2-4
14/11 -16			• Godkännande av tilldelningsbeslut	2-3
Q4 -16			• Tilldelning, avtalsspärr och avtalstecknande	1
Q1 -17 – Q2 -19	Genomförande inkl detaljprojektering	29		
Q2 -19	Inflyttning	1		
Q3 -19	Projektavslut	2-3		
Q4 -19			• Slutredovisning	1

Utifrån de förutsättningar som finns idag behöver kommunfastigheter få en beställning på att utföra programarbetet för att kunna gå vidare i projektet. Denna kan tidigast komma kommunfastigheter tillhanda i slutet av oktober efter beslut i kommunstyrelsen. Programarbetet beräknas ta 4 månader och ramavtalade konsulter kommer att användas i detta skede. Därefter ska förfrågningsunderlaget för byggentreprenaden tas fram, vilket beräknas ta 2 månader.

Förfrågningsunderlaget ska sedan godkännas i barn- och grundskolenämnden och kommunstyrelsen. Efter upphandling och utvärdering enligt LOU ska även tilldelningsbeslutet godkännas i kommunstyrelsen. Detta skede beräknas ta 4-6 månader, på grund av anbudstid, utvärdering samt rutiner för beslutsprocessen i kommunstyrelsen. Förutsatt att upphandlingen inte blir föremål för överprövning kan vi ha en entreprenör avtalad tidigast i december 2016. Då kan detaljprojekteringen påbörjas. Projekteringen beräknas ta cirka 8 månader och byggstart kan då följaktligen påbörjas i mars - april 2017. Byggtiden beräknas till 20-24 månader för hela projektet. Vid en etappvis byggande kan eventuellt vissa delar tas i bruk tidigare.

På grund av det utökade och tidigarelagda behovet av skola och förskola i området har tiden för projektet krympt. Det har resulterat i att kommunfastigheter har för avsikt att använda en annan typ av entreprenadform, läs mer nedan, för att kunna minska tiden mellan de olika skedena. För att ytterligare kapa tid är det önskvärt att kommunfastigheter får i uppdrag att ta fram program och förfrågningsunderlag i samma beslut. En styrgrupp föreslås få i uppdrag att godkänna programhandlingen innan förfrågningsunderlag tas fram. Styrgruppen består av stabschef för förskola och grundskola, kultur- och fritidschef, fastighetschef, fastighetsteknisk chef och projektledare.

Om möjlighet finns att se över den politiska beslutsprocessen i detta ärende ytterligare skulle projektiden kunna kortas med upp till ett halvår.

Entreprenadform

I detta projekt har kommunfastigheter för avsikt att upphandla en totalentreprenad i samverkansform. Detta innebär att man under avtalat öppna former samarbetar i projektet med projektering, kostnadsstyrning samt produktionstekniska aspekter. Det kan ge en snabbare process och kvalitetsmässigt bättre produkt till samma kostnad.

Övrigt

I diskussionerna kring utnyttjande av fastigheten har behov om en fullstor idrottshall framkommit. En dialog mellan kommunfastigheter och kultur och fritid pågår angående detta.

Ekonomiska aspekter

I Verksamhetsplanen för 2015 finns en projektbudget för ny förskola och skola i Arninge/Ullna angiven till 321 Mkr. I dagsläget finns en grov kostnadsuppskattning för hela projektet, inkluderat förskola, skola F-6 samt fullstor idrottshall, uppgående 329 miljoner kronor varav förskole- och skolbyggnaderna står för 263 miljoner kronor. I det fall Kultur och Fritid inte är intresserade av att gå vidare med en fullstor hall kommer totalkostnaden kunna justeras ned något då en skolidrottssal kan vara något mindre samt inte har samma behov som en fullstor hall.

I projektkostnaden ingår, volymstudien, program, projektering, projektledning byggkostnad samt byggherrekostnader. Däremot ingår inte lös inredning, data- och telefoninät, köksutensilier samt annan verksamhetsknuten utrustning. I projektet förutsätts personal från utbildningsverksamheten medverka på möten och dylikt. Den tiden belastar inte heller projektet.

Kostnaden för detta skede, program (ramhandling) och framtagande av förfrågningsunderlag, bedömer kommunfastigheter till cirka 5 Mkr. Kostnaden fördelas mellan utbildningsverksamheten (förskola och grundskola) och kultur och fritid i förhållande till andel av totala projektkostnaden.

Hittills nedlagda kostnader i projektet uppgår till ca 450 000 kr, det inkluderar volymstudie, geoteknisk undersökning och projektledartid.

I det fall projektet inte genomförs kommer nedlagda kostnader att faktureras utbildningsverksamheten (förskola och grundskola) och Kultur och fritid i förhållande till andel av totala uppskattade projektkostnaden.



TJÄNSTEUTLÅTANDE
2015-09-16

Hyreskostnaden för dessa lokaler kommer sannolikt att beräknas enligt den nya hyressättningsmodellen som är under framtagande.

Patrik Forshage
Utbildningschef